

«Der Immobilienmarkt in der Schweiz bleibt sicher noch länger attraktiv»

Als Leiter des Real Estate Teams bei Niederer Kraft Frey erlebt Andreas F. Vögeli die Auswirkungen der Coronakrise auf die Immobilienbranche hautnah mit. «Fokus» sprach mit dem führenden Immobilienanwalt der Schweiz über aktuelle Herausforderungen und was die Zukunft diesbezüglich bereithalten wird.



Andreas F. Vögeli

Herr Andreas F. Vögeli, die Coronapandemie hat die Welt fest im Griff – welches sind die dringendsten Auswirkungen auf die Immobilienwelt?

Die Immobilienwelt ist vielfältig und damit sind es auch die Auswirkungen. Immobilieninvestoren werden sich beispielsweise vermehrt die Frage stellen, wo nachhaltige Mieterträge am ehesten möglich sind, welche Geschäftsmodelle resilient sind und dann festlegen, welche Konzepte sie bei Bestandesliegenschaften weiterverfolgen. Homeoffice-Konzepte könnten unsere Lebensform langfristig verändern, aber das Büro nicht grundsätzlich in Frage stellen.

Weiter zeichnet sich ab, dass es bei gewissen Büroimmobilien eine Bedarfs- und Nutzungsänderung geben

wird. Im Bereich Handel werden sich neue Konzepte und damit kreative Nutzungen etablieren und im Bereich Wohnen werden Wohnungsgrössen und Grundrisse eine Überprüfung erfahren. Ein Trend hin zum Erwerb von Privatimmobilien ausserhalb der Stadtgrenzen, wenn möglich mit Umschwung, ist erkennbar. Diese Trends werden sicher auch einen Einfluss auf die Mietzinse und die Immobilienpreise haben.

Die ausserordentliche Lage hat auch im Wohn- und Mietrecht neue Fragen aufgeworfen. Welche Anliegen sind am dringendsten?

Nachdem der Bundesrat am 16. März 2020 in einer ausserordentlichen Sitzung die Massnahmen zum Schutz der Bevölkerung weiter verschärft und beschlossen hat, den Grossteil der Läden, alle Restaurants, Bars sowie Unterhaltungs- und Freizeitbetriebe zu schliessen, waren Vermieter und Mieter dieser Betriebe mit einer Situation konfrontiert, welche sie bislang schlicht nicht kannten. Schnell stellte sich unter den Juristen die Frage, ob die vom Bundesrat angeordnete Schliessung einen sogenannten Mangel im Sinne der Artikel 259a Abs. 1 und 259d OR an der Mietsache darstellt oder nicht und damit, ob die Mietzinszahlungen weiterhin geschuldet sind, diese verhältnismässig herabgesetzt oder gar nicht bezahlt werden müssen.

Der Bundesrat hat davon abgesehen, in die privatrechtlichen Beziehungen zwischen Mietern und Vermietern einzugreifen und am 8. April 2020 die Betroffenen eindringlich dazu aufgerufen, im Dialog konstruktive und pragmatische Lösungen zu finden. Nicht nur Immobilieninvestoren, sondern auch einzelne Kantone suchten daher bereits in dieser Zeit Lösungen, welche vor allem die kleineren Geschäftsmieter bereits während der Schliessung oder kurz danach bei den Mietzinsen entlasten könnten.

Im Sommer griff dann das Parlament des Bundes ein und sprach sich für einen teilweisen Mietzinserrlass aus. Beide Räte beauftragten den Bundesrat, einen entsprechenden Gesetzesentwurf – das Covid-19-Geschäftsmietegesetz – auszuarbeiten. Dieses hätte in der praktischen Umsetzung sicher auch noch einige Fragen aufgeworfen. Hierzu kam es aber nicht, da Ende 2020 weder der Nationalrat noch der Ständerat auf die Gesetzesvorlage eintraten. Damit dürfte es mit Ausnahme der kantonalen Regelungen keine weiteren staatlichen Eingriffe in die Geschäftsmietverhältnisse mehr geben. Ein Entscheid des Bundesgerichts zur wichtigsten, aber auch umstrittensten Frage, ob der Mietzins während der staatlich angeordneten Zwangsschliessung vollumfänglich geschuldet ist, dürfte noch länger nicht vorliegen. Je nach Ausgangslage empfiehlt es sich, hier nicht den Prozessweg zu beschreiten, sondern zeitnah eine einvernehmliche Lösung zu finden.

Ein Blick in die Praxis: Was hat Ihre Klientinnen und Klienten 2020 am meisten beschäftigt? Wie konnte ihnen geholfen werden?

Das vergangene Jahr war geprägt durch rechtliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der Coronapandemie. Dabei ging es nicht nur um die vorhin erwähnten Miet- und Pachtzinsdiskussionen, sondern auch um die

Auswirkungen auf verschiedene Hotelprojekte und die Nachtragsforderungen von Unternehmern bei laufenden Bauvorhaben. Im Fokus stand dabei eine oft komplexe rechtliche Beratung mit dem Ziel, den Beteiligten die Möglichkeit zu nachhaltigen Investments zu geben, indem neue Regelungen aufgrund der Pandemie gefunden werden mussten. Trotz des zeitweisen hohen Wertverlustes von Immobilienaktien und -fonds, die man in den Kursen gesehen hat, haben wir im Transaktionsgeschäft keinen massiven Rückgang festgestellt. Dieses befindet sich entgegen der Trends im Ausland nach wie vor auf einem hohen Niveau.

Wie beurteilen Sie die mittel- bis langfristige Entwicklung des Immobilienmarktes?

Der Immobilienmarkt in der Schweiz bleibt aufgrund der tiefen Zinsen sicher noch länger attraktiv – sowohl für professionelle als auch für private Kapitalanleger. Aufgrund der Transaktionskosten und der im Vergleich zu anderen Anlagen eingeschränkten Handelbarkeit sollten Privatanleger genau prüfen, ob sich eine Direktanlage in eine Immobilie lohnt. Auf jeden Fall empfehle ich allen Investoren, sich bei einer Immobilientransaktion professionell beraten zu lassen. Sowohl beim Kauf als auch beim Verkauf einer Immobilie oder eines Portfolios ist es unabdingbar, eine Due Diligence durchzuführen, da die Fallstricke vielfältig sind. Somit ist es effizient und effektiv, hier einen auf Immobilienrecht spezialisierten Anwalt für die rechtlichen Themen beizuziehen.

Weiterführende Informationen nkf.ch

INTERVIEW LARS MEIER

“ Das vergangene Jahr war geprägt durch rechtliche Fragestellungen im Zusammenhang mit der Coronapandemie.

NIEDERER KRAFT FREY